

PLEC DE CONDICIONS ADMINISTRATIVES
CONTRACTE D'ARRENDAMENT DEL BÉ PATRIMONIAL EL
MOLÍ, SITUAT A LA PLAÇA DE L'AJUNTAMENT NÚM. 2 DE
RIU DE CERDANYA.

Clàusula 1.- Objecte del Plec del Contracte

És objecte d'aquest plec el conjunt de condicions que han de regir l'adjudicació del contracte d'arrendament del bé patrimonial "El Molí" de l'Ajuntament de Riu de Cerdanya.

Clàusula 2.- Descripció de l'objecte del contracte

Constitueix l'objecte del contracte l'arrendament mitjançant concurs públic del següent bé immoble:

Descripció: Habitatge de 46 m² situat a la planta primera de l'immoble

Classe: Bé patrimonial

Ús: Residencial

Càrregues: Cap coneguda

Referència cadastral: 3490103DG0839S0001OF

El contracte definit té la qualificació de contracte privat, com estableix l'article 9 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.

Clàusula 3.- Finalitat de l'arrendament

L'arrendament s'atorga únicament per a l'ús d'habitatge i habitatge habitual de l'arrendatari.

Clàusula 4.- Procediment de Selecció i Adjudicació

La forma d'adjudicació del contracte d'arrendament serà el concurs públic, utilitzant una pluralitat de criteris d'adjudicació amb base a la millor relació qualitat-preu amb els criteris que s'estableixen a la Clàusula 16ena.

Clàusula 5.- Perfil del Contractant

Amb la finalitat d'assegurar la transparència i l'accés públic a la informació relativa a la seva activitat contractual, i sense perjudici de la utilització d'altres mitjans de publicitat, aquest Ajuntament compta amb el Perfil de Contractant de l'Ajuntament de Riu de Cerdanya (<http://www.riucerdanya.cat>), al qual es podrà accedir segons les especificacions que es regulen en la pàgina web següent:

https://contractaciopublica.gencat.cat/ecofin_pscp/AppJava/cap.pscp?reqCode=viewDetail&idCap=3060746

Clàusula 6.- Pressupost base de la licitació

El pressupost base de licitació s'estableix en la quantitat mínima de **470,00 € mensuals**, import que podrà ser millorat a l'alça pels licitadors.

El pagament de la renda arrendatària s'efectuarà per l'arrendatari per mesos anticipats, entre els dies 1 i 5 de cada mes, mitjançant ingrés a la Caixa municipal per qualsevol dels mitjans admesos en dret.

La renda inicial es revisarà anualment, coincidint amb cada aniversari del contracte, incrementant-se o disminuint en la mateixa proporció que ho hagi fet l'índex de preus al consum (IPC) a Espanya, publicat per l'INE durant els dotze mesos anteriors al mes en què procedeixi la revisió de la renda.

Les esmentades modificacions de renda tindran caràcter d'acumulatives, i es prendrà com a base per a la primera revisió la renda establerta en aquest contracte, i per a les successives, la resultant de la darrera revisió. Es preveu com a mes de referència per a la primera actualització el que correspongui a l'últim índex publicat en la data d'entrada en vigor del contracte i per a les successives actualitzacions, el que correspongui al darrer aplicat. S'exigirà la renda actualitzada a l'arrendatari a partir del mes següent a aquell quan l'arrendador la notifiqui a l'arrendatari per escrit. En cap cas, la demora d'aplicar la revisió suposarà renúncia o caducitat d'aquesta.

Clàusula 7.- Durada del Contracte

La durada del contracte d'arrendament és de cinc anys, de caràcter prorrogable, i s'iniciarà en la data de signatura del contracte.

Clàusula 8.- Valor estimat del contracte

El valor estimat del contracte d'arrendament per cinc anys, sense incloure possibles pròrrogues és de 28.200,00 Euros.

Clàusula 9.- Òrgan de Contractació

A la vista de l'import de l'arrendament i la durada del contracte, l'òrgan competent per efectuar la present contractació i tramitar l'expedient, de conformitat amb la disposició addicional segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, serà el Ple, en relació amb l'article 52.2.p) del Text Refós de la Llei Municipal i de Règim Local de Catalunya aprovat pel Decret Legislatiu 2/2003 de 28 d'abril.

Clàusula 10.- Legislació aplicable al Contracte

El contracte d'arrendament es regirà:

- Quant a la preparació i adjudicació el contracte d'arrendament de béns patrimonial
- En allò no previst en aquest plec de condicions, per les normes contingudes en les disposicions indicades a la clàusula 17ena.

Clàusula 11.- Requisits per a la presentació de proposicions

Podran presentar proposicions, en nom propi o mitjançant representant, les persones físiques majors d'edat, espanyoles, de qualsevol dels estats membres de la Unió Europea o aquelles que, tenint qualsevol altra nacionalitat, ostentin el permís de residència vigent, concedit per l'estat espanyol; i que tinguin plena capacitat d'obrar i per obligar-se i que no es trobin incloses en els supòsits de prohibició recollits a la llei de contractes del sector públic.

Les proposicions inclouran:

- La declaració del fet que les persones que presenten la declaració i aquelles amb les quals hagi de conviure no siguin titulars de ple domini o de dret real d'ús o gaudi sobre algun habitatge o solar urbanitzable en el terme municipal de Riu de Cerdanya. Excloent-s'hi aquells casos en els quals sigui propietari o copropietari de les anteriors, però no pugui, justificadament, fer ús de l'habitatge. Tampoc podrà ser propietari de cap altre immoble en el municipi, llevat que es tracti d'un espai no habitable, com trasters, garatges, o locals per negocis o explotacions agrícoles o ramaderes sense habitatge o un terreny no urbanitzable.
Es farà la comprovació de les propietats relatives al municipi de Riu de Cerdanya del proponent i totes les persones que conviuran a l'habitatge, els quals hauran de signar, igualment, la declaració responsable relativa a les propietats immobiliàries.
- La declaració d'estar al corrent de les obligacions tributàries i de les obligacions amb la Seguretat Social
- L'acceptació de la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir en relació al contracte, amb renúncia, si és el cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.
- L'adreça de correu electrònic a la qual efectuar les notificacions

Si es resulta adjudicatari, caldrà presentar una declaració de responsabilitat segons la qual es compromet a destinar l'habitatge a domicili habitual i permanent. L'adjudicatari disposarà d'un termini de dos mesos per ocupar l'habitatge un cop signat el contracte d'arrendament.

La unitat de convivència no pot ser superior a les quatre persones.

Els ingressos mínims propis de tota la unitat de convivència han de ser superiors a 12.000 € en còmput anual dels dos anys anteriors al de presentació de la proposició.

Clàusula 12.- Acreditació de l'aptitud per contractar

1. La capacitat per obrar s'acreditarà:
 1. Mitjançant fotocòpia compulsada del DNI o NIE.
 2. Mitjançant declaració jurada per la qual es declari que està en ple ús de les seves capacitats d'obrar i contractar i no es troba incapacitat per sentència judicial ferma.
2. La prova de no concurrència de cap de les prohibicions per contractar podrà realitzar-se mitjançant testimoniatge judicial o certificació administrativa. Si aquest document no pogués ser expedit per l'autoritat competent, podrà ser substituït per una declaració responsable atorgada davant una autoritat administrativa, notari públic o organisme professional qualificat.
3. La prova de solvència econòmica s'acreditarà:
 1. Mitjançant fotocòpia compulsada de la vida laboral de la persona que presenta la licitació i, si escau, les de la resta de membres de la unitat de convivència.
 2. Mitjançant fotocòpia compulsada dels apartats corresponents als ingressos anuals de la declaració de renda dels dos anys anteriors a la de presentació de la proposició (vegeu també la Clàusula 16.3).
- 3.

Clàusula 13.- Acceptació de les clàusules de la licitació

Les proposicions dels interessats hauran d'ajustar-se als plecs i documentació que regeixen la licitació. La seva presentació suposa l'acceptació incondicionada pel proponent del contingut de la totalitat de les seves clàusules o condicions, sense excepció o reserva alguna.

Clàusula 14.- Lloc i termini de presentació de les ofertes

Les proposicions dels interessats en la licitació es podran presentar a l'Ajuntament, en hores d'oficina, dins el termini dels trenta dies naturals següents a la publicació de l'anunci de licitació sobre el perfil del contractant de la web de l'Ajuntament: <https://contractaciopublica.cat/ca/perfils-contractant/detall/3060746?categoria=0>

Si el darrer dia d'aquest termini fos dissabte o festiu, es prorrogarà fins al primer dia hàbil següent. Un cop presentada una proposició no podrà ser retirada sota cap pretext. La presentació de proposicions presumeix per part del licitador l'acceptació incondicionada de les clàusules d'aquest plec. Quan les proposicions s'enviïn per correu, l'empresari haurà de justificar la data d'imposició de la tramesa a l'oficina de correus i anunciar a l'òrgan de contractació la remissió de l'oferta mitjançant correu electrònic ajuntament@riucerdanya.cat en el mateix dia, sense ultrapassar el termini esmentat per a la presentació de proposicions. Sense la concurrència d'ambdós requisits no serà admesa la proposició si és rebuda per l'òrgan de contractació amb posterioritat a la data d'acabament del termini. Transcorreguts, no obstant això, 10 dies naturals següents a la data indicada sense haver-se rebut la proposició, aquesta no serà admesa en cap cas.

Per garantir la confidencialitat del contingut dels sobres fins al moment de la seva obertura, aquests es presentaran tancats i signats a la solapa.

Una vegada realitzada la presentació, l'Ajuntament proporcionarà a l'entitat licitadora un justificant d'enviament.

Clàusula 15.- Informació als licitadors

Quan calgui sol·licitar la informació addicional o complementària a què es refereix l'article 138 de la LCSP, l'Administració contractant haurà de facilitar-la, almenys, sis dies abans que expiri el termini fixat per a la presentació d'ofertes, sempre que aquesta petició es presenti amb una antelació mínima de dotze dies respecte d'aquella data. Aquesta sol·licitud s'efectuarà mitjançant correu electrònic a l'adreça ajuntament@riucerdanya.cat.

Clàusula 16.- Criteris d'adjudicació

Per a la valoració de les proposicions i la determinació de la millor oferta s'atendrà a una pluralitat de criteris d'adjudicació quantificables automàticament, sobre la base de la millor relació qualitat-preu.

Clàusula 16.1.- Oferta econòmica (fins a un màxim de 10 punts):

S'atorgarà la màxima puntuació al licitador que formuli el preu més alt que sigui admissible. A la resta d'empreses licitadores, se'ls aplicarà la puntuació resultant de la següent fórmula:

$$Ps = Pm \frac{Po}{P_{MAX}}$$

on:

Ps = Puntuació resultant

Pm = Puntuació màxima (10)

Po = Proposta econòmica valorada.

P_{MAX} = Import de la proposta més elevada efectuada

Si un licitador presentés una oferta que igualés el preu de licitació, quedarà admesa però no obtindrà cap puntuació, per no tractar-se de cap millora econòmica.

Si un licitador presentés una oferta superior a la del preu de licitació, quedarà automàticament exclosa.

Clàusula 16.2.- Altres criteris quantificables automàticament.

- Per cada infant menor de 10 anys a finals de 2025: 10 punts, restant un punt per cada any complert (cal aportar partida de naixement de cada infant o llibre de família). Amb un màxim de 20 punts.
- Per l'escolarització dels infants de la unitat familiar en un centre escolar o escola bressol de la zona escolar d'infantil i primària a la qual pertany el municipi: 10 punts per cada infant, amb un màxim de 20 punts.
- Per estar empadronat al municipi: 5 punts per cada membre de la unitat familiar empadronat, amb un màxim de 20 punts.
- Per tenir el lloc de treball a la comarca de la Cerdanya: 10 punts, amb un màxim de 20 punts.
- Per tenir al municipi de Riu de Cerdanya un familiar d'una o més persones de la unitat de convivència fins al segon grau de consanguinitat: 10 punts.

Clàusula 16.3.- Criteri de desempat

En cas d'empat d'una o més propostes es prioritzarà aquella unitat familiar amb menors ingressos bruts, sempre que aquests siguin superiors al triple de l'import de l'oferta econòmica presentada.

Per tractar-se d'un criteri de desempat, en cas de no justificar documentalment l'import dels ingressos bruts de la unitat familiar no es tindrà en compte la proposta en aquesta fase, però sí en la valoració de la resta de criteris.

Clàusula 17.- Variants

No s'admeten variants.

Clàusula 18.- Contingut de les proposicions

Les proposicions per prendre part en la licitació es presentaran en UN sobre signat pel licitador, en el qual es farà constar la denominació «Proposició per licitar a la contractació de l'arrendament de l'immoble El Molí, de Riu de Cerdanya.» i, al seu interior, els sobres A i B, que es detalla següidament:

- Sobre/Arxiu electrònic A: amb el títol "Proposició per licitar a la contractació de l'arrendament de l'immoble El Molí, de Riu de Cerdanya - Documentació Administrativa"

- Sobre/Arxiu electrònic B: amb el títol "Proposició per licitar a la contractació de l'arrendament de l'immoble El Molí, de Riu de Cerdanya - Proposició Econòmica i Documentació Quantificable de Forma Automàtica"

Els documents a incloure en els dos sobre (A i B) hauran de ser originals o còpies autenticades conforme a la legislació vigent.

Clàusula 18.1.- Sobre A. Documentació Administrativa

1. La que acrediti la personalitat del licitador, mitjançant document nacional d'identitat o document que el substitueixi.

Quan el licitador no actuï en nom propi, haurà d'aportar: el seu propi document nacional d'identitat (o document que el substitueixi) i el poder notarial que acrediti la seva representació i facultats, degudament inscrit al Registre mercantil. El poder notarial l'haurà de validar la secretària de l'Ajuntament.

Si el licitador actua en nom i representació d'una persona jurídica, haurà d'adjuntar-hi, a més, els documents que, segons la nacionalitat de la persona jurídica, exigeix la Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector públic i el RGLCAP, aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre.

2. Certificat acreditatiu que el licitador no té deutes tributaris amb l'Ajuntament en període executiu; hi són d'aplicació al cas les mateixes excepcions que preveu l'article 13.3 RGLCAP, aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre.
3. Certificats de la Delegació del Ministeri d'Hisenda i del Ministeri de Treball i Seguretat Social, si procedeixen, fent avinent que el licitador es troba al corrent de les seves obligacions fiscals amb l'Administració de l'Estat i de les seves obligacions envers la Seguretat Social. Aquests certificats s'ajustaran a les previsions del Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques, aprovat pel Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre.
4. Declaració responsable fent avinent que el licitador no es troba inclòs en cap prohibició per contractar amb l'Administració pública d'entre les que s'esmenten a l'article 20 del Text refós LCAP, i la resta de condicions exposades en aquest plec, amb el model següent:

Model de Declaració Responsable

_____, amb domicili a l'efecte de notificacions
a _____, núm _____, amb NIF núm _____, en
representació de _____ amb NIF núm _____,
a l'efecte de la seva participació en la licitació i a la contractació de
l'arrendament de l'immoble El Molí, de Riu de Cerdanya. Davant l'Ajuntament
de Riu de Cerdanya.

Declara sota la seva responsabilitat:

1. Que es disposa a participar en la contractació de l'arrendament de l'immoble conegut com "El Molí" de la plaça de l'Ajuntament número dos de Riu de Cerdanya.
2. Que compleix tots els requisits exigits pel Plec de Clàusules Administratives per ser adjudicatari, en particular:
 1. Que no està incurs en prohibició per contractar recollides en l'article 71 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic.
 2. Que està al corrent de les obligacions tributàries i de les obligacions amb la Seguretat Social imposades per les disposicions vigents.
 3. Que se sotmet a la Jurisdicció dels Jutjats i Tribunals espanyols de qualsevol ordre, per a totes les incidències que de manera directa o indirecta poguessin sorgir en relació al contracte, amb renúncia, si és el cas, al fur jurisdiccional estranger que pogués correspondre al licitador.
 4. Que l'adreça de correu electrònic a la qual es poden efectuar les notificacions relatives a aquesta licitació és _____.
3. Que es compromet a acreditar la possessió i validesa dels documents als quals fa referència a l'apartat segon d'aquesta declaració, en cas que sigui proposat com a adjudicatari del contracte o en qualsevol moment en què sigui requerit per això.

I per deixar-ne constància, signo la present declaració,

A _____, a _____ de _____ de 20__

5. Els documents que acreditin la solvència econòmica del licitador, de conformitat al previst a la clàusula Clàusula 12ena.

Clàusula 18.2.- Sobre B. Oferta econòmica i Documentació Tècnica

1. Es presentarà conforme el següent model:

« _____, amb domicili a _____ a l'efecte de notificacions a _____, carrer _____, núm. _____, amb NIF núm. _____, major d'edat, en nom propi (o en representació de _____, amb domicili a _____, carrer _____, núm. _____ i NIF _____), assabentat/ada de les condicions exigides per optar a l'adjudicació del contracte d'arrendament del bé immoble El Molí, de la Plaça de l'Ajuntament 2 de Riu de Cerdanya, mitjançant concurs anunciat en el perfil del contractant, faig constar que conec el plec que serveix de base al contracte i ho accepto íntegrament, prenent part de la licitació i ofereixo una renda mensual inicial de _____ Euros (IVA inclòs).

A _____, a _____ de _____ de 20__»

2. Documents que permeten a la Mesa de Contractació valorar les ofertes segons els criteris d'adjudicació descrits a la Clàusula 16.2, i la Clàusula 16.3.

Criteri	Justificació
Nombre d'infants de la unitat familiar menors de 10 anys	Partida de naixement o llibre de família
Escolarització en la ZELiP del municipi	Preinscripció o Matrícula al centre educatiu
Membres de la unitat familiar empadronats al municipi	Certificat d'empadronament
Lloc de treball a la Comarca	Certificació de l'empresa o altres documents equivalents
Familiars residents al municipi	Certificats d'empadronament dels familiars residents al municipi i grau de consanguinitat
Desempat: menors ingressos	Casella 435 del Model 100 de la Declaració (o declaracions) de Renda corresponent a l'any 2024, incloent-hi tots els membres de la unitat familiar, o qualsevol altre document que indiqui tots els ingressos bruts de forma fefaent a criteri de la mesa de contractació.

Clàusula 19.- Garantia provisional

No s'exigeix garantia provisional.

Clàusula 20.- Mesa de contractació

La Mesa de contractació serà l'òrgan competent per efectuar la valoració de les ofertes i qualificar la documentació administrativa, i actuarà conforme al previst en l'article 326 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014 i en el Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic, desenvolupant les funcions que en aquests s'estableixen.

La Mesa de Contractació, d'acord amb el que estableix el punt 7 de la Disposició Addicional Segona de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, estarà presidida per un membre de la Corporació o un funcionari d'aquesta, i formaran part d'ella, com a vocals, el Secretari o, si escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïda la funció d'assessorament jurídic, i l'Interventor, o, si escau, el titular de l'òrgan que tingui atribuïdes la funció de control econòmic-pressupostari, així com aquells altres que es designin per l'òrgan de contractació entre el personal funcionari de carrera o personal laboral al servei de la Corporació o membres electes d'aquesta, sense que el seu nombre, en total, sigui inferior a tres. Els membres electes que, si escau, formin part de la Mesa de contractació no podran suposar més d'un terç del total de membres d'aquesta. Actuarà com a Secretari un funcionari de la Corporació.

La seva composició es publicarà a través del perfil de contractant en publicar l'anunci de licitació o bé es farà pública amb caràcter previ a la seva constitució a través d'un Anunci específic en el citat perfil.

Clàusula 21.- Obertura de Proposicions

La Mesa es constituirà el tercer dia hàbil següent a la finalització del termini de presentació de proposicions, a la Casa consistorial, a les 12.00 hores, per a obrir els sobres identificats com A que continguin la documentació administrativa dels licitadors.

Si calgués, la Mesa concedirà un termini no superior a tres dies perquè el licitador corregeixi els defectes o les omissions esmenables observades en la documentació presentada.

Posteriorment, es procedirà a l'obertura i examen dels sobres B, que contenen els criteris quantificables de forma automàtica.

Després de la lectura d'aquestes proposicions, la Mesa podrà sol·licitar quants informes tècnics consideri necessaris per a la valoració d'aquestes, conforme als criteris i les ponderacions establertes en aquest Plec.

La Mesa decidirà proposar l'adjudicació del contracte d'arrendament a la proposició que obtingui una valoració més elevada. La proposta serà elevada al Ple municipal, a través de l'Alcalde, perquè adopti la resolució pertinent.

Clàusula 22.- Sol·licitud de documentació

L'òrgan de contractació requerirà al licitador que hagi presentat la millor oferta perquè, dins del termini de deu dies hàbils, a comptar des del següent a aquell en què hagués rebut el requeriment, presenti la documentació justificativa del compliment dels requisits previs a què fa referència l'article 140.1 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de Contractes del Sector Públic, per la qual es traslladen a l'ordenament jurídic espanyol les Directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE i 2014/24/UE, de 26 de febrer de 2014, així com de disposar efectivament dels mitjans que s'hagués compromès a dedicar o adscriure a l'execució del contracte conforme a l'article 76.2, i d'haver constituït la garantia definitiva que sigui procedent.

De no donar-se compliment adequada a la sol·licitud en el termini assenyalat, s'entendrà que el licitador ha retirat la seva oferta, procedint-se a exigir-li l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat, que es farà efectiu en primer lloc contra la garantia provisional, si s'hagués constituït.

En el supòsit assenyalat en el paràgraf anterior, es requerirà aquesta documentació al licitador següent, per l'ordre en el qual hagin quedat classificades les ofertes.

Clàusula 23.- Adjudicació del Contracte

Rebuda la documentació sol·licitada com s'indica a la Clàusula 22ena, l'òrgan de contractació haurà d'adjudicar el contracte dins dels cinc dies hàbils següents a la recepció de la documentació.

En cap cas podrà declarar-se deserta una licitació quan exigeixi alguna oferta o la proposició que sigui admissible d'acord amb els criteris que figurin en el plec. L'adjudicació haurà de ser motivada i es notificarà als candidats o licitadors, havent de ser publicada en el perfil de contractant en el termini de 15 dies.

El termini màxim per efectuar l'adjudicació serà de dos mesos a comptar des del primer acte d'obertura de les proposicions.

Clàusula 24.- Fiança

L'adjudicatari, en el termini de quinze dies des que se li notifiqui l'adjudicació, haurà de constituir una fiança per import de dues mensualitats de la renda proposada, que respondrà al pagament de la renda, dels perjudicis causats per l'incompliment de les obligacions contractuals i dels danys originats a l'immoble. La garantia es dipositarà al compte corrent que, a aquests efectes, designi l'Ajuntament.

L'actualització de la fiança durant el període de temps en què el termini pactat per l'arrendament excedeixi de tres anys es regirà per les parts. Mancat pacte específic, l'acordat sobre l'actualització de la renda es presumirà volgut també per a l'actualització de la fiança.

Clàusula 25.- Formalització del contracte

La formalització del contracte en document administratiu s'efectuarà no més tard dels quinze dies hàbils següents a aquell en què es notifiqui l'adjudicació als licitadors i candidats; constituint aquest document títol suficient per accedir a qualsevol registre públic.

El contracte d'arrendament es formalitzarà en document administratiu.

També s'eleva a escriptura pública si ho demana l'arrendatari, anant a càrrec seu les despeses del seu atorgament.

Quan per causes imputables a l'adjudicatari no s'hagués formalitzat el contracte dins del termini indicat se li exigirà l'import del 3 per cent del pressupost base de licitació, IVA exclòs, en concepte de penalitat.

En el supòsit assenyalat en el paràgraf anterior, es requerirà al licitador següent l'arrendament objecte de la licitació, per l'ordre en el qual hagin quedat classificades les ofertes.

Clàusula 26.- Resolució del contracte

La resolució del contracte tindrà lloc en els supòsits que s'assenyalen en aquest Plec i en els fixats en els articles 211 i 245 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, i s'acordarà per l'òrgan de contractació, d'ofici o a instàncies del contractista.

Es considerarà causa de resolució del contracte la falta de pagament del preu o els subministraments o taxes, en els terminis i forma establerts en el present plec.

El contracte es podrà resoldre a més de per l'incompliment de les obligacions resultants d'aquest, per qualsevol de les causes previstes a l'article 27.2 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans.

Clàusula 27.- Unitat encarregada del seguiment i execució

De conformitat amb el que es disposa en l'article 62.1 de la LCSP, la unitat encarregada del seguiment i execució ordinària del contracte serà el Ple.

Clàusula 28.- Confidencialitat i tractament de dades

Clàusula 28.1.- Confidencialitat

L'adjudicatari (com a encarregat del tractament de dades) i el seu personal en compliment dels principis d'integritat i confidencialitat han de tractar les dades personals als quals tinguin accés de manera que garanteixin una seguretat adequada inclosa la protecció contra el tractament no autoritzat o il·lícit i contra la seva pèrdua, destrucció o dany accidental, mitjançant l'aplicació de mesures tècniques o organitzatives apropiades de conformitat amb el que estableix en la Llei orgànica de protecció de dades de caràcter personal i en el Reglament 2016/679 relatiu a la protecció de les persones físiques pel que fa al tractament de dades personals i a la lliure circulació d'aquestes dades.

Aquesta obligació és complementària dels deures de secret professional i subsistirà encara que hagi finalitzat el contracte amb el responsable del tractament de les dades (Ajuntament de Riu de Cerdanya).

Clàusula 28.2.- Tractament de dades

En compliment del que es disposa en la Llei orgànica de protecció de dades de caràcter personal i en el Reglament general de protecció de dades, els licitadors queden informats que les dades de caràcter personal que, si escau, siguin recollides a través de la presentació de la seva oferta i altra documentació necessària per procedir a la contractació, seran tractats per aquest Ajuntament amb la finalitat de garantir l'adequat manteniment, compliment i control del desenvolupament del contracte.

Les dades de caràcter personal seran tractades per a la valoració de la solvència dels licitadors i, en cas de resultar adjudicatari, ho seran també per a la formalització de la relació contractual, així com per a la comunicació o remissió de les notificacions necessàries o obligatòries, en relació amb el control i execució de l'objecte del contracte.

La base jurídica que legitima el tractament de les dades personals és, d'una banda, el compliment per part de l'Ajuntament de les obligacions legals dimanants de la legislació de contractes del sector públic i, d'altra banda, la formalització i execució del contracte, en cas de resultar adjudicatari. Les dades es conservaran durant el temps necessari per complir amb la finalitat per a la qual es van recaptar i per determinar les possibles responsabilitats que es poguessin derivar d'aquesta finalitat i del tractament de les dades, conforme a la Llei 9/2017, a més dels períodes establerts en la normativa d'arxius i documentació.

Les dades podran ser cedides o comunicades als òrgans competents de l'Administració Pública contractant i, si s'escau, a altres ens públics (Tribunal de Comptes, Sindicatura de Comptes,

Tribunal Administratiu de Recursos Contractuals, Jutjats o Tribunals, Agència Tributària, Agència Antifrau o altres ens o organismes públics) en els supòsits prevists a la Llei.

De conformitat amb la legislació de protecció de dades de caràcter personal, els titulars de les dades personals podran exercir els drets d'accés, rectificació, supressió, limitació, portabilitat i, si s'escau, oposició, mitjançant escrit, acompanyat de fotocòpia del DNI, Passaport o document identificatiu equivalent, presentat en el Registre d'Entrada de l'Ajuntament de Riu de Cerdanya.

En cas d'estimar una vulneració del dret a la protecció de dades de caràcter personal, podrà presentar una reclamació, en primer lloc, davant el Delegat de Protecció de Dades de l'Ajuntament de Riu de Cerdanya o, si s'escau, davant l'Autoritat Catalana de Protecció de Dades.

Clàusula 29.- Condicions especials del contracte

Clàusula 29.1.- Obres

Durant el període del contracte d'arrendament, aniran a càrrec de l'adjudicatari totes les reparacions necessàries per conservar l'habitatge en les condicions d'habitabilitat per servir a l'ús convingut (obres, mobiliari, electrodomèstics, etc.) qualsevulla que sigui el seu abast o causa.

L'arrendatari s'obliga a realitzar a càrrec seu, prèvia autorització escrita de l'arrendador, totes les obres de reparació necessàries, per conservar l'habitatge arrendat en les condicions per servir a l'ús convingut, renunciant expressament a allò que estableix en els articles 21 i 30 de la Llei d'Arrendaments Urbans.

Les obres realitzades per l'arrendatari restaran a benefici de la finca, per la qual cosa es compromet a res demanar ni reclamar per tal concepte.

Les obres necessàries de conservació i reparació de l'estructura de l'habitatge aniran a càrrec de l'arrendador.

En el cas que l'arrendador desitgi efectuar obres de millora en l'habitatge, ho notificarà per escrit amb tres mesos d'antelació com a mínim a l'arrendatari, el qual no podrà oposar-s'hi sense perjudici del dret que li assisteix, dintre del termini d'un mes des de la notificació, a rescindir el contracte si les obres l'afecten de forma rellevant.

La part arrendadora haurà de notificar a la part arrendatària, amb tres mesos d'antelació, la seva intenció d'executar les obres, la data d'inici d'aquestes, la seva naturalesa i la seva durada.

Així mateix, l'arrendatari renuncia a tota reducció de renda per raó de la part de l'habitatge que sigui privat a causa d'aquelles obres i a percebre cap indemnització per les despeses que les obres l'obliguin a efectuar.

Clàusula 29.2.- Cessió, arrendament, traspàs o transformació

S'exclou expressament l'aplicació d'allò que disposa l'apartat primer de l'article 32 i 33 de la vigent Llei d'Arrendaments Urbans, per això, l'arrendatari no podrà subrogar, subarrendar, traspasar o cedir l'habitatge, totalment o parcialment, de forma onerosa o gratuïta, sense el consentiment escrit de l'arrendador, cas contrari, aquest podrà resoldre el contracte.

Clàusula 29.3.- Serveis

Els serveis d'aigua, combustibles, electricitat, escombraries, seran a compte de l'arrendatari, que haurà de contractar-los a càrrec seu amb les empreses subministradores, sent també al seu compte l'adquisició i reparació dels comptadors corresponents, les despeses de conservació de les instal·lacions d'aquests subministraments i el cost de les modificacions que de les mateixes s'han de fer per determinació de l'organisme o autoritat competent.

Clàusula 29.4.- Desperfectes

Així mateix, són de compte i càrrec de l'arrendatari les despeses ocasionades pels desperfectes que es produeixin ja siguin vidres, panys i altres útils i eines de les instal·lacions, despeses de conservació i reparació de les instal·lacions d'aigua, gas i electricitat, calefacció e instal·lacions sanitàries i de serveis, escalfadors, antena TV i particularment tots els desguassos, embussaments, canonades, conservació, reparació i substitució de persianes, en cas d'existir.

L'arrendatari haurà de contractar una assegurança per cobrir els danys al contingut de l'immoble, incloent-hi, almenys els elements mobles i immobles que formen part de l'immoble objecte d'arrendament.

Clàusula 29.5.- Obligacions de l'arrendatari

1. A no utilitzar sense permís escrit de l'arrendador, la façana ni les parts exteriors de la finca així com els terrats o teulat.
2. A no acumular o manipular en l'habitatge matèries explosives, inflamables o incòmodes, i observar en tot moment les disposicions vigents.
3. A permetre l'accés a l'habitatge, al propietari i als operaris o industrials, per inspeccionar o comprovar qualsevol classe d'obres o reparacions que afectin l'immoble.
4. A conservar l'habitatge arrendat en perfecte estat i amb la cura adient, comunicant a l'arrendador amb la major brevetat possible, la necessitat de realització de qualsevol reparació per la conservació de la finca.

5. A abonar, independentment de la renda pactada, les despeses dels serveis i tributs, càrregues i responsabilitats que no siguin susceptibles d'individualització i que corresponguin a l'habitatge.
6. A satisfer el cost total de la taxa municipal de recollida d'escombraries de l'habitatge, així com l'import de qualsevol nou impost que gravi la propietat urbana i de les quotes de contribucions especials que s'imposin a l'immoble.
7. A satisfer les despeses derivades dels subministraments d'aigua, gas i electricitat, les quals s'hauran d'abonar juntament amb la renda o directament a les empreses subministradores.
8. A utilitzar l'immoble per a destinar-lo al seu habitatge habitual.
9. L'arrendatari no podrà realitzar dins de l'habitatge, cap mena d'activitat industrial ni il·lícita; ni les de serveis, sense l'autorització expressa de l'arrendador.

Clàusula 29.6.- Obligacions de l'arrendador

Són obligacions de l'Ajuntament, com arrendador del bé:

1. Realitzar, sense dret a elevar per això la renda, totes les reparacions que siguin necessàries per conservar l'immoble en les condicions d'utilització per servir a l'ús convingut, excepte quan el deteriorament del qual es tracti sigui imputable a l'arrendatari d'acord amb el que es disposa en els articles 1.563 i 1.564 del Codi Civil.
2. Efectuar les obres de conservació i millora a càrrec seu establertes així a la Llei 29/1994, de 24 de novembre, d'Arrendaments Urbans.
3. La resta d'obligacions que s'estipulin en el corresponent contracte d'arrendament.

Clàusula 29.7.- Responsabilitats

L'arrendatari es fa directa i exclusivament responsable dels danys que puguin ocasionar-se a persones o coses, a causa de les instal·lacions per a serveis o subministraments o per les obres realitzades a l'habitatge arrendat.

Per respondre a les responsabilitats anteriors, haurà de contractar una assegurança de responsabilitat civil adequada.

Clàusula 30.- Renúncia al dret a adquirir

L'arrendatari renuncia expressament als drets d'adquisició preferent, tempteig i retracte, de l'habitatge arrendat als quals fa referència l'article 31 de la Llei d'Arrendaments Urbans, amb relació a allò que disposa l'article 25 d'aquest mateix cos legal.

Clàusula 31.- Resolució unilateral

L'arrendatari presta el seu consentiment perquè l'arrendador pugui resoldre unilateralment el contracte d'arrendament en cas d'impagament de 3 mensualitats de renda o d'incompliment de les obligacions establertes en aquest plec o a la normativa aplicable, comprometent-se a retornar la possessió en el termini d'un mes des de la recepció del requeriment de desocupació.

Clàusula 32.- Règim jurídic del contracte

Aquest contracte té caràcter privat i la seva preparació, adjudicació, efectes i extinció es regirà pel que estableix aquest Plec, i pel no previst en aquest, serà d'aplicació, quant al bé objecte d'arrendament:

- Llei 29/1994 de 24 de novembre d'Arrendaments Urbans, quina darrera modificació correspon a la Llei 12/2023 de 24 de maig.
- Llei 7/1985, de 2 d'abril, de bases de règim local, quina darrera modificació correspon a la Llei Orgànica 1/2025, de 2 de gener.
- Decret legislatiu 2/2003, de 28 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei municipal i de règim local de Catalunya, modificada, en darrer lloc, pel decret llei 22/2025 de 28 d'octubre.
- Llei 33/2003, de 3 de novembre, del patrimoni de les administracions públiques, quina darrera modificació correspon a la Llei 11/2023, de 8 de maig.
- El Reglament de Béns de les Entitats Locals aprovat per Reial decret 1372/1986, de 13 de juny.
- Reglament de patrimoni dels ens locals aprovat per Decret 336/1988, de 17 d'octubre, modificat pel decret 144/1994, de 14 de juny.

Quant al procediment del concurs destinat a l'arrendament:

- El Text refós de la Llei de contractes de les administracions públiques aprovat per RDL 2/2000, de 16 de juny i disposicions que el desenvolupen.
- El Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament General de la Llei de Contractes de les Administracions Públiques.
- El Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de contractes del sector públic.
- La Llei 30/2015, d'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de las Administracions Públiques.
- La Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic.
- El Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques.

- El Reial decret 817/2009, de 8 de maig, pel qual es desenvolupa parcialment la Llei 30/2007, de 30 d'octubre, de Contractes del Sector Públic.
- La Llei 9/2017 de 8 de novembre de contractes del sector públic, per la qual es transposen a l'Ordenament Jurídic Espanyol les directives del Parlament Europeu i del Consell 2014/23/UE y 2014/24/UE.
- Quant als seus efectes i extinció i, per tant, també quant als drets i obligacions de l'arrendador i de l'arrendatari, per les normes civils pròpies d'aquesta figura, i en particular per la Llei 29/1994, en la seva darrera versió aprovada.
- Supletòriament s'aplicaran les restants normes de dret administratiu i, en defecte d'això, les normes de dret privat.

Quant als seus efectes i extinció es regirà per les normes de Dret Privat.

L'ordre jurisdiccional contenciós administratiu serà el competent per resoldre les controvèrsies que sorgeixin entre les parts en aquest contracte de conformitat amb el que es disposa en l'article 27.1 de la LCSP.